## ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA EL PROYECTO DE CALCULO DE LA CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO

#### FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA



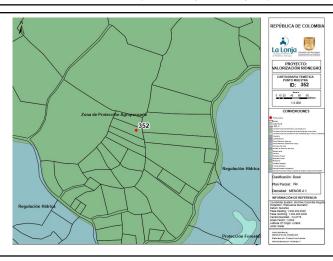
NOMBRE DEL AVALUADOR <u>ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS</u> FECHA DE LA VISITA FECHA DEL INFORME SOLICITANTE 19/09/2017 MUNICIPIO DE RIONEGRO

AVALUO No. LPR-IAV-652 2017 CODIGO PUNTO
TIPO AVALUO COMERCIAL
VIGENCIA DEL AVALÚO 1 1 AÑO



INFORMACIÓN GENERAL							
DIRECCIÓN APROXIMADA	Via vereda Santa Ana	Saliendo por los	colegios		MANZANA	0	
BARRIO	Santa Ana (Rural)			-	COMUNA / VEREDA	Santa Ana (Rural)	
MUNICIPIO	RIONEGRO	- ANTIOQUIA					
LOCALIZACIÓN PUNTO COORDENADA	AS UTM X	857686	UTM Y	1169554			
USO ACTUAL	Lote rural				TRANSPORTE PÚBLICO	No	

## CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



			CLASE [	E SUELO				
JRBANO RURAL	X		NSIÓN URBANA JRBANO			PROTECCIÓN CORREDOR SUBUR	RBANO	
ORMA (POLIGO	NO)			Protección de Porte	cción Agropecua	aria		
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARI Zona de Protección Agropecuaria								
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS Industria, parcelación, condominios								
FUENTE	JENTE Acuerdo 056 2011 Anexo IV							
			DESCRIPCION	NORMATIVIDAD				
DENSIDAD		4 viv/ha	INDICE DE COI	NSTRUCCIOI	N/A	INDICE DE OCU	JPACIÒN	30%
CESION A %	0	CESION B %	0 0	ESION C %	0	PATIO/SOLAR	0	
FECTACIONES		N/A		RETIRO VIAL		0 n	n	
UENTE:	Acuerdo 056 2011 Art 177	rdo 056 2011 Art 177 pag 139						
	ALTURA SEGÚN NORM.	1 PISO(S		ALTURA PREDOI		1 PISO(S)		

# REGISTRO FOTOGRAFICO



OBSERVACIONES Vereda Santa Ana zona rural del municpio de Rionegro, topografía ondulada, se adopta el valor comercial del suelo rural con uso agro residencial (lotes pequeños con área inferior a 3.000 m²)



Menes Wrga. FIRMA

NOMBRE DEL AVALUADOR ALVARO ANTONIO MENCO VARGA RNA No.

HOJA 1 DE 3

	ALVARO ANTONIO MENO	O VARGAS	AVALÚO No.	LPR-IAV-652 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017		CÓDIGO	352
DIRECCIÓN DEL APROXIMADA MUNICIPIO	Via vereda Santa Ana Saliendo RIONEGRO - ANTIO			1
IMUNICIPIO	MONEGRO - ARTIC	QUIA	<u> </u>	
	CARACTERISTICAS GEN	IERALES		
SERVICIOS PÚBLICOS	RESTRICCIONES	ESTRATO	ESTADO DE LAS V	/ÍAS
JERVICIOS FODEICOS	RESTRICTIONES			FICACIONES VIA
ACUEDUCTO X VIALES	$\Box$	1 PEATO	<del></del>	<b>—</b>
ALCANTARILLADO SERVIDUMBRES ENERGÍA ELÉCTRICA X RETIRO QUEBRAL		H 1		RANULAR SE GRANULAR
ALUMBRADO X INSTITUCIONALES				PADA (TIERRA) X
TELEFONÍA X PATRIMONIALES			RIA MENOR RIELES	ADA (
GAS NATURAL AMBIENTALES	х		CTORA MAYOR SERVIDI	UMBRE
BANDA ANCHA/TELEVISION X		COLEC	CTORA MENOR	
Г	CARACTERISTICAS DE	I A ZONA		
TOPOGRAFÍA: LOTE	E TIPICO:	LAZONA	CALIFIQUE: (1:MUY BAJO	- 5·MIIY AI TO)
PLANA < 3% FRE		FORMA DE LOTES	OALII IQOL. (1.mo i E. 20	- S.MOTALIO,
SUAVE 3-5% FON	IDO 96	PREDOMINANTE:	CONSOLIDACIÓN ZONA	3
MEDIA 5-10% X ÁRE.		RECTANGULAR X	POTENCIAL DE DESARRO	
FUERTE 10-25% RELA ESCARPADA >25%	ACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0,239583333	IRREGULAR	IMPACTOS AMBIENTALES	2
ESCARPADA >2570	. 0,2000000			
	METODOLOGÍA EMPLEADA PARA	A LA VALORACIÓN		
MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO	X OTRO	CUÁL? DESCRIB/	0	
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS				
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN			valúo se soporte únicamente en encuestas dad de juramento, escrita en el informe qu	
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL		modalidad se debe a que	e en el momento de la realización del avalú	úo no existían ofertas de
ENCUESTA*		venta, arriendo, ni tra	insacciones de bienes comparables al del c	objeto de estimación.
	AVALÚO			
CON	NSIDERACIONES GENERALES PARA LA D	TTTPMINACIÓN DEL VALOR		
Topografía, Vías de acceso, Ubicación del punto dentro del sec				- Á-cos do Lote tipo en
el sector	tor, Potencial de desarrollo, Normatividad di	Danisiica, Oleria y demanda po	or inmuebles sittliates en el sector	r, Areas de Lote lipo en
	VALOR FINAL			
DIRECCIÓN	PUNTO No.	1 v	ALOR METRO CUADRADO	<del></del>
Via vereda Santa Ana Saliendo por los colegios	352	\$	ALON METRO SURDINALS	38.000,00
VIII 1010000	332			30.000,00
PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquela de 1 a 5, s	siendo 5 la mejor. Describalas) CALIFIC	ACIÓN 3		
		<b>-</b>	11	
	en la vereda Santa Analise tiene un lote	<b>I</b>	M. · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	Lvez-
El valor obtenido corresponde al de un lote rural d	•	l	HIM I lener	' N ().
Observacione El valor obtenido corresponde al de un lote rural o tipo, que se repita, son lotes rregulares rectangul	•		Almo Meneo V	· 10.
Observacione tino que se renita son lotes rregulares rectangul	•	•	A DEL AVALUADOR	
Observacione tino que se renita son lotes rregulares rectangul	•	NOM	A DEL AVALUADOR BRE DEL AVALUADOR ALVARO AN	NTONIO MENCO VARGAS
Observacione tino que se renita son lotes rregulares rectangul	dares.	NOM RNA	A DEL AVALUADOR BRE DEL AVALUADOR ALVARO AN	NTONIO MENCO VARGAS
Observacione tino que se renita son lotes rregulares rectangul	•	NOM RNA	A DEL AVALUADOR BRE DEL AVALUADOR ALVARO AN	NTONIO MENCO VARGAS
Observacione tino que se renita son lotes rregulares rectangul	dares.	NOM RNA	A DEL AVALUADOR BRE DEL AVALUADOR ALVARO AN	NTONIO MENCO VARGAS
Observacione tipo, que se repita, son lotes rregulares rectangul s Finales	dares.	NOM RNA	A DEL AVALUADOR BRE DEL AVALUADOR ALVARO AN	NTONIO MENCO VARGAS
Observacione tipo, que se repita, son lotes rregulares rectangul s Finales  CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO  MODIFICA LA MOVILIDAD SI NO X	ANALISIS DEL PROY	YECTO  MBIO DE USO SI	A DEL AVALUADOR BRE DEL AVALUADOR ALVARO AN NO. 343	NTONIO MENCO VARGAS
Observacione tipo, que se repita, son lotes rregulares rectangul s'Finales  CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO  MODIFICA LA MOVILIDAD SI NO X  MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI NO X	ANALISIS DEL PROY  POTENCIALIZA CAI  MEJORA LA COMEI	MBIO DE USO SI RCIALIZACIÓN SI	A DEL AVALUADOR BRE DEL AVALUADOR ALVARO AN NO. 343  NO X NO X	NTONIO MENCO VARGAS
Observacione tipo, que se repita, son lotes rregulares rectangul s Finales  CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO  MODIFICA LA MOVILIDAD SI NO X	ANALISIS DEL PROY  POTENCIALIZA CAI  MEJORA LA COMEI	MBIO DE USO SI RCIALIZACIÓN SI	A DEL AVALUADOR BRE DEL AVALUADOR ALVARO AN NO. 343	NTONIO MENCO VARGAS
Observacione tipo, que se repita, son lotes rregulares rectangul s Finales  CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO  MODIFICA LA MOVILIDAD SI NO X  MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI NO X  SERVICIOS PUBLICOS SI NO X	POTENCIALIZA CAI MEJORA CALIDAD	MBIO DE USO SI RCIALIZACIÓN SI	A DEL AVALUADOR BRE DEL AVALUADOR ALVARO AN NO. 343  NO X NO X	NTONIO MENCO VARGAS
Observacione tipo, que se repita, son lotes rregulares rectangul s Finales  CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO  MODIFICA LA MOVILIDAD SI NO X MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI NO X	POTENCIALIZA CAI MEJORA CALIDAD	MBIO DE USO SI RCIALIZACIÓN SI	A DEL AVALUADOR BRE DEL AVALUADOR ALVARO AN NO. 343  NO X NO X	NTONIO MENCO VARGAS
Observacione tipo, que se repita, son lotes rregulares rectangul s Finales  CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO  MODIFICA LA MOVILIDAD SI NO X  MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI NO X  SERVICIOS PUBLICOS SI NO X	POTENCIALIZA CAI MEJORA CALIDAD	MBIO DE USO SI RCIALIZACIÓN SI DE VIDA SI	A DEL AVALUADOR BRE DEL AVALUADOR ALVARO AN NO. 343	NTONIO MENCO VARGAS
Observacione tipo, que se repita, son lotes rregulares rectangul s Finales  CAMBIOS POR LA OBRA EN CADA PUNTO  MODIFICA LA MOVILIDAD SI NO X MODIFICA LA ACCESIBILIDAD SI NO X SERVICIOS PUBLICOS SI NO X  PONDERACIÓN DEL BENEFICIO POR OBRA EN CADA	POTENCIALIZA CAI MEJORA LA COMEI MEJORA CALIDAD	MBIO DE USO SI RCIALIZACIÓN SI DE VIDA SI	A DEL AVALUADOR BRE DEL AVALUADOR ALVARO AN NO. 343	NTONIO MENCO VARGAS

NOMBRE DEL AVALUADOR	ALVARO ANTONIO MENCO VARGAS	AVALÚO No.	LPR-IAV-652 2017
FECHA DEL INFORME	19/09/2017	CODIGO	352
DIRECCIÓN APROXIMADA	Via vereda Santa Ana Saliendo por los colegios		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

DETERMINACIÓN DEL VALOR  ESTUDIO DE MERCADO								
E72	Ojo de Agua	\$ 850.000.000,00	22.086,00	\$	38.485,92	3223101	https://www.adolfovillegs sinmobiliaria.com/955/in muebles/venta-terreno- ojo-de-agua-rionegro-ant	
E73	Ojo de Agua	\$ 1.800.000.000,00	44.780,00	\$	39.984,87	3223101	https://www.adolfovillega sinmobiliaria.com/820/in muebles/venta-terreno- ojo-de-agua-rionegro-ant	
E74	Ojo de Agua	\$ 855.000.000,00	22.400,00	\$	38.169,64	3122293040	http://www.porcuadras.n et/propiedad/hermoso- lote-con-casa-en-tapia- rionegro-oriente- antioqueno/?rid=6731513	
PROMEDIO		<u>'</u>		\$	38.880,14			
DESVIACIÓN ESTÁNDAR				\$	969,70			
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4			2,49%			
	TE DE ASIMETRÍA				1,527			
LÍMITE SUPI LÍMITE INFE				\$	39.849,84	VALOR ADOPT: TO	I ¢ 20.000.00	
LIMITEINFE	KIUK			>	37.910,44	VALOR ADOPTADO	\$ 38.000,00	

FIRMA DEL AVALUADOR
RNA NO. 3439

HOJA 3 DE 3